

Attualità, Dati e statistiche

Sondaggio sul mercato del mattone: migliora la domanda di abitazioni

Pressioni al ribasso sul fronte dei prezzi con conseguente incremento delle vendite. Nel medio termine gli agenti immobiliari si aspettano che continui questo trend positivo



La richiesta di abitazioni in Italia cresce ancora a fine 2017. Nel quarto trimestre dell'anno, infatti, il numero di agenzie che hanno mediato la compravendita di almeno un immobile è aumentato e le giacenze degli incarichi a vendere sono diminuite. Questo a discapito di un aumento del numero di agenti immobiliari che segnalano pressioni al ribasso sul fronte delle quotazioni.

È quanto emerge dal [sondaggio](#) congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, realizzato dalla Banca d'Italia, in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle

entrate.

I risultati del sondaggio: le quotazioni

L'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni è stata realizzata dal 2 al 31 gennaio scorso, e analizza il trend del settore residenziale con riferimento al trimestre ottobre-dicembre 2017. Le agenzie immobiliari coinvolte sono state 1.530 e gli operatori sono stati chiamati a esprimersi sulle compravendite delle abitazioni, sulle quotazioni, sui canoni e sulle locazioni, oltre che sulle prospettive del mercato nel medio periodo.

A fine 2017, gli agenti immobiliari tornano a segnalare una diminuzione dei prezzi di vendita, soprattutto nelle aree del centro Italia. Restano comunque fermi i giudizi sulla stabilità delle quotazioni. Anche il margine di sconto tra i prezzi proposti inizialmente dal venditore e quelli finali sono rimasti abbastanza stabili, pari al 10,6%, così come i tempi di vendita, che risultano di circa 7,4 mesi, dall'affidamento dell'incarico alla vendita vera e propria.

La situazione nelle agenzie immobiliari

La buona notizia è che molte più agenzie sono riuscite a vendere almeno un'abitazione rispetto a quanto rilevato nel sondaggio precedente. La percentuale è, infatti, passata dal 75,1% all'83,3%, superando anche i risultati dello stesso trimestre del 2016. Calano anche le giacenze degli incarichi a vendere, anche se si riducono i nuovi mandati.

Uno dei maggiori motivi per cui gli incarichi a vendere vengono cessati risiede nella differenza di prezzo tra domanda e offerta. È fortemente aumentata, infatti, la percentuale di agenti che attribuisce il motivo della cessazione dell'incarico alle richieste ritenute eccessivamente elevate

da parte dei potenziali acquirenti, passando dal 37,8% al 53,2%. Diminuiscono, invece, le cessazioni dovute alle difficoltà nell'accesso al mutuo ipotecario.

I mutui coprono ancora l'80% delle compravendite

Proprio in riferimento ai mutui, dal sondaggio emerge come la quota di acquisti finanziati tramite mutuo ipotecario continua a restare su livelli molto alti, intorno all'80%. Anche il rapporto tra il prestito erogato e il valore dell'immobile è rimasto su valori abbastanza elevati, superiori al 70 per cento.

Il mercato delle locazioni

Così come per le vendite, aumenta anche la quota di agenzie che dichiara di aver locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento (85%, rispetto al 83,8% della precedente rilevazione).

Il margine medio di sconto rispetto alle richieste iniziali del locatore è rimasto pressoché invariato, pari al 3,6 per cento.

Le prospettive del mercato

Secondo gli agenti immobiliari intervistati, il giudizio sulle condizioni del proprio mercato di riferimento rimangono in larghissima maggioranza stabili o positivi, anche se in misura minore rispetto al trimestre precedente. Sull'andamento dei prezzi, il 73,3% ritiene che continueranno a essere stabili, il 7% che cresceranno e il 19,6% che diminuiranno.

Anche le prospettive sull'evoluzione del mercato nazionale nel breve termine restano positive, in linea con quanto già rilevato nel sondaggio di ottobre, così come le aspettative in un orizzonte a medio termine (2 anni).

A breve i nuovi dati Omi sul quarto trimestre 2017

Intanto, nel mese di marzo l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate pubblicherà le Statistiche trimestrali sul mercato residenziale (e non), con i dati effettivi relativi alle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia, incrociati con le informazioni presenti negli archivi del catasto edilizio urbano.

A quel punto sarà possibile definire, con più precisione, come è andato il mercato del mattone nell'anno appena trascorso, con riferimento al numero di unità immobiliari effettivamente compravendute.

Fabio Brocceri

pubblicato Martedì 20 Febbraio 2018
